

관리형토지신탁
제 - 호

제정 : 2009. 6.22.

관리형토지신탁계약서

위탁자 : [_____]

수탁자 : 주식회사 코람코자산신탁

관리형토지신탁계약서

[](이하 “위탁자”라 한다)와(과) 주식회사 코람코자산신탁(이하 “수탁자”라 한다)은 다음과 같이 관리형토지신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적) ① 이 신탁의 목적은 위탁자는 별지1 기재의 토지(이하 “신탁토지”라 한다)를 수탁자에게 신탁하고, 수탁자는 이를 인수하여 신탁토지 위에 별지2 기재의 건물(이하 “신탁건물”이라 한다)을 건축한 후 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 “신탁부동산”이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분)(이하 “신탁사업”이라 한다)하는 데에 있다.

② 신탁계약은 수탁자가 신탁부동산을 신탁재산으로 하여 이를 이 계약서에서 정한 내용에 따라 관리 및 분양(처분)하는 범위 내에서 신탁사업의 시행자로서의 지위를 보유하는 업무만을 수행하되, 신탁사업의 수행 상 필요한 자금의 조달 및 시공 상의 하자 분쟁, 분양계약과 관련된 분쟁, 민원의 처리와 해결 등에 대하여는 일체의 책임을 지지 아니하는 관리형 토지신탁으로 계약을 체결하는 데 있어 당사자들의 권리와 의무를 규정함에 목적이 있다.

③ 신탁사업의 수행에 있어 필요한 경우 위탁자, 수탁자 및 시공사 등의 세부적인 역할과 의무는 별도의 약정으로 정한다.

제2조(신탁재산의 종류·수량과 가격) ① 신탁계약 체결시 수탁자가 인수하거나 장래에 인수하기로 하는 신탁재산의 종류 및 수량은 별지1 및 별지2 기재와 같다.

② 신탁계약 체결시 신탁재산의 가격은 다음 각호의 기준에 따라 산정한다. 다만, 그 가격이 현저히 불합리하다고 수탁자가 인정하는 경우에는 감정평가업자의 감정평가액으로 하거나, 위탁자와 수탁자가 따로 협의하여 조정한 금액으로 할 수 있으며, 감정평가비용은 위탁자가 부담한다.

1. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 등 관계 법률의 규정에 의하여 공시되는 개별 공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격
2. 제1호 이외의 기타 건물가격은 행정안전부 과세시가표준액

제3조(신탁재산의 인도 및 효력 등) ① 위탁자는 신탁계약 체결 후 지체없이 신탁토지에 대해서 수탁자 명의로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 이행하여야 한다.

② 위탁자는 신탁등기 완료 전까지 신탁토지에 대한 소유권 이외의 제권리 말소, 점유해제, 물건 명도 및 인도, 분묘 등 지장물의 처리 등 신탁사업 수행에 필요한 조치를 완료하여야 한다. 다만, 시공사를 포함한 신탁관계인들이 실제 사업착수 시까지 그 처리를 유보하도록 합의한 사항은 그러하지 아니할 수 있다.

③ 신탁사업과 관련하여 추가로 필요한 부지는 위탁자가 매입하여 추가로 신탁하거나, 수탁자가 신탁재산으로 토지소유자로부터 직접 매입하여 소유권을 이전받고 신탁등기할 수 있다.

④ 신탁계약의 효력은 신탁등기를 한 날 또는 수탁자가 신탁(대상)토지에 관하여 권리를 확보한 날로부터 발생한다.

⑤ 신탁계약에도 불구하고 수탁자의 책임없는 사유로 신탁등기가 경료되지 아니한 부동산에 대하여는 수탁자가 책임을 지지 아니한다.

제4조(미등기토지에 관한 처리) ① 신탁계약체결 당시 즉시 신탁등기를 경료하는 것이 불가능한 토지에 대하여는 위탁자는 장래에 수탁자가 신탁토지에 대하여 소유권을 확보할 수 있도록 신탁

탁을 원인으로 한 권리의무승계 등 필요한 사전조치를 이행하여야 한다.

② 신탁대상 토지가 잔금미납토지인 경우에는 위탁자의 책임으로 잔금이 완납되도록 하여야 하며, 계약해제 등 잔금미납으로 인하여 발생하는 모든 책임과 손해는 전적으로 위탁자가 부담하고, 수탁자가 부담하지 아니한다.

제5조(신탁기간) ① 신탁기간은 [년 월 일 부터 년 월 일]까지로 한다.

② 신탁계약시 제1항의 기간을 정하지 아니한 경우에는 신탁계약의 효력발생일로부터 신탁건물의 사용승인일 이후 3개월이 되는 날까지로 한다. 다만, 신탁사업의 정산 등 부득이한 사유가 있는 경우 수탁자는 수익자, (존재하는 경우) 우선수익자 및 시공사와 협의하여 신탁기간을 변경할 수 있다.

제6조(신탁재산) ① 신탁재산은 다음 각호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금, 신탁재산으로 취득한 재산
2. 신탁부동산 분양(처분)대금
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 신탁부동산의 임대에 따른 임대보증금 및 임료
5. 신탁부동산의 분양(처분) 및 임대와 관련하여 취득한 보증금 등의 상환채무
6. 제14조에 의한 신탁사업관련 차입금
7. 제1호 내지 6호에 속하는 금전의 운용수익
8. 기타 신탁사무처리에서 발생한 자산 및 채무

② 신탁계약체결시 아직 위탁자 명의로 소유권등기가 경료되지 아니한 재산은 그 재산에 관하여 위탁자가 제3자에게 가지는 분양(매매)대금반환청구권 또는 소유권이전등기청구권도 신탁재산으로 한다.

제7조(신탁수익) 신탁부동산, 신탁금, 신탁부동산의 분양(처분)대금, 각종 보증금, 임료 등 신탁재산에 속하는 금전 및 그 금전의 운용수익과 이에 준하는 것을 신탁수익으로 한다.

제8조(수익권과 수익자) ① 수익권은 신탁재산에서 제18조의 모든 비용을 공제하고 남은 나머지 신탁수익을 교부받을 수 있는 권리를 말한다.

② 신탁의 수익자는 위탁자로 한다. 그러나 위탁자 및 제3자의 동의를 얻어 제3자를 수익자로 할 수 있다. 다만, 이 때 수익자에게 위탁자의 의무를 연대하여 책임질 수 있음을 미리 고지하여야 한다.

③ 수익자는 신탁계약에서 정한 방법으로 계산한 신탁수익을 수취한다.

④ 수익자는 신탁계약 종료시 그 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부받는다.

⑤ 수익자는 이 계약에서 정한 위탁자의 의무에 대하여는 위탁자와 연대하여 이행하여야 한다.

제9조(우선수익권) ① 위탁자와 수탁자는 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁재산에서 신탁수익을 교부받을 수 있는 자를 우선수익자로 지정할 수 있고, 이 경우 우선수익자가 갖는 권리를 우선수익권으로 한다.

② 신탁설정 후에 우선수익자를 변경하거나 추가 지정하고자 하는 경우에는 수익자 및 다른 우선수익자의 동의가 있어야 한다.

③ 수탁자는 선순위 우선수익자에 대한 채무 변제 또는 신탁수익의 교부가 완료된 후에 후순

위 수익자에 대하여 수익을 교부한다.

④ 우선수익권의 수익범위는 달리 정함이 없는 한, 우선수익자와 채무자간의 대출약정에 따라 발생하는 대출채권 원리금, 우선수익자와 채무자간에 발생하는 구상금채권 및 이에 대한 지연 손해금에 한한다.

⑤ 우선수익자는 신탁계약에서 달리 정하지 않는 한, 신탁부동산에 대한 이용·수익 권한이 없으며, 신탁사업의 종료 전에 수탁자에게 환가요청을 할 수 없다.

제10조(수익권증서) ① 수탁자는 (우선)수익자의 요청이 있는 경우 신탁계약상 수익권이 있음을 증명하기 위하여 별지3과 같은 수익권증서를 작성하여 (우선)수익자에게 교부한다. 사전에 수익권증서를 발행하지 아니하기로 수탁자와 (우선)수익자가 합의한 경우에는 그러하지 아니한다.

② 제1항의 수익권 증서는 그 지분 비율을 표시하여 분할 작성할 수 있다.

제11조(수익권의 양도, 승계, 질권설정) ① (우선)수익자는 수탁자의 승낙없이 (우선)수익권을 양도, 승계하거나 (우선)수익권에 질권을 설정할 수 없다. 수탁자의 승낙없는 수익권의 양도 등은 수탁자에게 대항하지 못한다.

② 수익권을 양수하거나 승계한 자는 그 지분비율에 해당하는 수익자의 권리·의무를 승계한다.

③ 수익자의 변경절차에 필요한 비용은 수익자가 부담한다.

제12조(신탁재산에 속하는 금전 운용방법) ① 신탁재산에 속하는 금전은 신탁관계법규 및 감독법규 등에 위배되지 아니하는 범위 내에서 수탁자가 운용한다.

② 제1항의 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 취득한 신탁재산에 대하여는 신탁등기·등록 또는 신탁재산의 표시나 기재를 생략할 수 있다.

③ 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 분양(처분)대금, 보증금 등은 제1항에 규정된 운용방법 외에 공사대금이나 위탁자 또는 수탁자의 차입금 또는 임대보증금 채무 등의 상환에 충당할 수 있다.

④ 제3항의 경우 수탁자는 그 처리결과를 수익자에게 통보한다.

제13조(사업시행자 변경 등) 위탁자는 신탁사업에 관하여 인·허가를 득한 사항 또는 추진 중에 있는 사항에 대한 제반 관련 서류를 수탁자에게 제출하고, 신탁계약 체결 후 사업시행자의 명의 등 신탁사업시행에 관한 대외적 지위를 수탁자에게 이전 또는 승계하여야 한다.

제14조(건물건축) ① 신탁사업의 시공사는 위탁자와 수탁자가 합의하여 정한다. 다만, 신탁계약의 체결 이전에 위탁자와 공사도급계약을 체결한 시공사가 있는 경우에는 수탁자가 당해 시공사의 적격여부를 심사하여 공사도급계약을 승계할 수 있다.

② 제1항의 합의가 이루어지지 아니하는 경우, 수탁자는 신탁사업을 착수하지 아니하거나 중단할 수 있다.

③ 수탁자는 건설회사와 체결하는 건축공사 도급계약에 관하여 도급금액, 공사비 지급방법, 공사기간 및 기타 중요사항에 관하여 사전에 위탁자와 협의한다.

제15조(설계·감리) 수탁자는 건축공사의 설계·감리를 수탁자가 선정하는 설계·감리자로 하여금 수행하도록 한다. 다만, 위탁자의 요구가 있거나 신탁계약 체결 전에 위탁자와 계약을 체결

한 설계·감리자가 있는 경우, 수탁자는 기술인력, 설계·감리능력, 계약금액 등을 종합적으로 고려하여 동 업체와의 계약을 승계할 수 있다.

제16조(기 분양계약분의 승계) ① 신탁계약 체결 전에 이미 위탁자가 신탁부동산에 대한 분양계약을 체결한 경우, 위탁자는 신탁계약 체결과 동시에 수탁자가 위 분양계약을 승계할 수 있도록 조치하고, 위탁자가 수분양자로부터 이미 수납한 분양대금은 수탁자의 신탁계좌(분양대금납입계좌)에 입금하는 등 계산을 명확히 하여야 한다.

② 위탁자가 제1항과 같이 처리하지 아니하여 발생하는 분쟁에 대한 책임은 위탁자가 부담하기로 한다.

제17조(자금조달 등) ① 신탁사업에 소요되는 일체의 사업비는 위탁자의 책임으로 조달하며, 수탁자는 사업비조달이나 상환의무를 부담하지 아니한다.

② 신탁사업에 소요되는 사업비는 다음 각 호의 방법으로 조달한다.

1. 분양(처분)수입금

2. 위탁자의 출연금 또는 위탁자가 조달한 자금

③ 위탁자는 신탁사업 착수전 제2항의 위탁자 출연금 또는 위탁자의 자금조달계획에 관하여 수탁자와 협의하여야 한다. 수탁자는 위탁자의 자금조달계획에 신빙성이 없고 자금조달의 가능성이 없는 경우 신탁사업을 중단할 수 있고, 이로 인하여 발생하는 손해, 손실 및 비용은 위탁자의 책임으로 하며, 수탁자가 책임지지 아니한다.

④ 시공사가 신탁계약의 체결 이후 위탁자와 협의하여 수탁자로부터 공사대금을 수령하지 아니한 상태에서 진행한 공사에 대한 공사대금 상당액과 시공사가 신탁사업을 위하여 출연한 금액도 제2항 제2호의 위탁자가 조달한 자금으로 본다.

⑤ 제4항에 따라 시공사가 신탁사업에 금원을 출연하고자 하는 경우에는 위탁자, 수탁자 및 시공사 간에 별도로 서면에 의한 신탁계약에 대한 인지 및 동의, 신탁사업 진행에 관한 합의, 비용회수 등에 관한 합의가 있어야 한다.

⑥ 신탁사업에서 수탁자의 업무 중 일부를 위탁자 또는 시공사가 수행하기로 한 경우에도 전항과 같다.

제18조(제비용의 지급) ① 다음 각호의 비용을 포함하여 신탁사업에 소요되는 모든 비용은 위탁자 및 수익자(이하 본조 및 다음 조에서 “위탁자 등”이라 한다)의 부담으로 한다.

1. 신탁등기비용(신탁재산에 대한 권리확보비용 포함)

2. 신탁재산에 대한 조세, 공과금 및 신탁보수, 신탁재산관련 소송비용

3. 설계, 감리비용, 광고홍보비, 분양수수료 등 분양제경비

4. 공사대금

5. 신탁사업관련 차입금, 임대보증금 등의 상환금

6. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료

7. 분양(처분) 및 임대사무 처리에 필요한 비용

8. 기타 전 각호에 준하는 비용

② 수탁자는 제1항 각호의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 신탁재산이 부족하여 이를 지급할 수 없는 경우에는 위탁자 등이 지급하여야 한다. 수탁자는 위탁자 등에게 제1항의 비용을 청구·수령하여 지급할 수 있으며, 필요한 경우에는 미리 위탁자 등에게 상당한 금액을 예치하게 할 수 있다.

- ③ 수탁자가 신탁사무 처리과정에서 과실없이 입은 손해에 대하여도 신탁사업에 소요된 비용으로 간주하여 제2항과 같이 처리한다.
- ④ 수탁자가 전 각항의 제비용을 수탁자의 고유재산으로 대신 지급한 경우, 당해 대지급금 및 이에 대한 이자도 제2항과 같이 처리한다.
- ⑤ 신탁사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금(재산세, 사업소득세, 건물의 보존등기에 따른 취득세·등록세, 각종 부담금 등 사업진행 중 및 사업종료 후에 신탁사업과 관련하여 발생하는 제세금 및 공과금 포함)은 수탁자의 명의로 부과되는 것이라도 위탁자 등의 부담으로 하고 본조에 따라 처리한다
- ⑥ 신탁사업의 자금집행은 제1항의 순서에 따라 집행함을 원칙으로 하되, 신탁사업관계인 사이에 달리 정한 것이 있으면 그에 의한다.

제19조(신탁재산 환가에 의한 제비용 충당) 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 제18조의 비용들을 지급하기에 부족한 경우에는 그 부족금액을 위탁자 등에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 미리 약정한 방법 또는 관련법규가 정하는 방법에 따라 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다. 이 때, 수탁자는 신탁부동산을 할인분양하거나 대물변제 등의 방법으로 처분할 수 있다.

제20조(신탁부동산의 처분 및 관리·운용방법) 수탁자는 다음 각호의 방법에 의하여 신탁부동산을 분양(처분) 및 관리·운용한다.

1. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 사업계획에서 정한 분양(처분)금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다. 다만, 위탁자 및 시공사와 달리 합의한 내용이 있으면 그에 의한다.
2. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 적절한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존·개량을 위한 필요행위를 할 수 있다.
3. 수탁자는 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 수탁자는 신탁사무에 관한 차입금, 기타 채무의 담보로서 보험금청구권에 (근)질권을 설정할 수 있다.
4. 수탁자는 신탁부동산의 수선·보존·개량 등의 관리사무를 수탁자가 선정하는 제3자에게 위임할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 미리 위탁자와 협의한다.

제21조(분양계약의 형식과 내용) ① 위탁자는 신탁종료 시 수탁자로부터 수탁자와 수분양자간에 체결된 분양계약상 공급자(매도인)의 권리 및 의무 일체를 면책적으로 승계하고, 분양계약서에 날인한다.

② 제1항의 이행을 위하여 위탁자는 분양업무 착수 이전에 위탁자의 분양계약서 날인용 사용인감을 수탁자에게 제출하고, 분양계약서에 위 사용인감의 날인 권한을 위임하며, 수탁자는 동 사용인감을 분양계약서에 날인한다. 사용인감의 목적 외 사용 및 분실 등에 대하여는 수탁자가 모든 책임을 지며, 사용인감은 분양업무 종료시 지체없이 위탁자에게 반환한다.

③ 분양계약서는 위탁자, 수탁자 및 시공사와 협의하여 작성하되, 다음 각호 취지를 반영한 내용이 반드시 포함되어야 한다.

1. 분양계약상 분양목적물은 위탁자 []으로부터 토지를 수탁받아 수탁자인 (주)코람코자산신탁이 관리형태지신탁방식으로 시행하는 사업으로 건설되는 것으로, 본 사업에서 수탁자는 신탁재산의 보존 및 분양대금완납자에 대한 등기부 상 소유권이전업무만을 수행하는 것이므로, 매도인과 매수인은 다음 사항을 합의하고 동의한다.

가. 분양계약과 관련한 일체의 매도인의 의무 중 분양계약 해제(지)시 공급자, 매도인 또는

실질적 사업주체로서의 의무와 책임은 위탁자에게 있다.

- 나. 본 계약과 관련된 분양대금은 반드시 (주)코람코자산신탁이 지정한 금융기관의 계좌에 입금하여야 하며 그 외의 방법으로 납부한 경우에는 분양(매매)대금으로 인정되지 아니하며, 매도인에게 그 효력을 주장할 수 없다.
- 다. 위탁자와 수탁자간의 신탁계약 해지 또는 종료와 동시에 분양계약상 매도인의 매수인에 대한 모든 권리·의무(소유권이전 의무, 담보책임 및 하자보수의무 포함)는 계약변경 등 별도의 조치없이 위탁자에게 면책적으로 포괄승계된다.
- 라. 수탁자가 선량한 관리자의 주의로써 신탁부동산을 관리한 경우 분양(매매)목적물의 하자 및 분양계약에 관한 법적 책임은 위탁자 및 시공사에게 있다.

제22조(사업자등록 및 부가가치세의 처리 등) ① 이 계약의 체결과 동시에 수익자는 신탁부동산 소재지 관할세무서에 관련 세법에 따라 이 신탁사업만을 목적으로 한 별도의 사업자등록을 하여 신탁사업이 수익자의 다른 사업과 별도로 관리되도록 하여야 한다.

② 신탁사업과 관련하여 발생하는 세무에 관한 사항은 수익자의 책임으로 처리한다.

③ 신탁재산과 관련한 부가가치세에 대하여는 수익자가 신고 및 납부하되, 그 지급은 제18조에 준하여 처리한다. 다만, 수익자가 제4항을 이행하지 아니한 경우에는 그 지급에 대해서 제18조에 준하여 처리하지 아니한다.

④ 제1항의 규정에 의한 신탁사업 사업자에게 환급되는 부가가치세 등은 수탁자가 포괄적으로 양도받기로 하며, 수익자는 매 부가가치세 신고시 국세환급금 양도요구서를 관할세무서에 제출하여야 한다. 만일 수익자가 부가가치세를 환급받은 경우에는 이를 지체없이 신탁재산에 편입시켜야 한다. 수탁자는 부가가치세 환급금을 확보하기 위하여 필요한 조치를 취할 수 있다.

⑤ 수탁자가 부가가치세법 제33조 제2항 및 동법 시행령 제84조 제1항의 규정에 의거 수탁자를 납세관리인으로 정하여 관할세무서장에게 신고할 것을 수익자에게 요청하는 경우 수익자는 이에 따라야 하고, 수탁자는 세무업무를 대행할 세무사를 정하여 부가가치세의 신고·납부·환급 기타 필요한 업무처리를 하게 할 수 있으며, 그에 따른 비용은 신탁재산에서 집행하기로 한다.

⑥ 위탁자는 본조에서 정하는 수익자의 의무를 연대하여 이행한다.

제23조(건물의 인도 및 신탁공시) 수탁자는 신탁건물의 사용승인 후 지체없이 신탁재산으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 경료하기로 하며, 소요 비용은 신탁재산에서 집행한다.

제24조(하자담보책임 등) ① 위탁자는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자를 원인으로 하여 발생한 손해(제3자에게 발생한 손해 포함) 등에 대하여 책임을 진다.

② 수탁자가 선량한 관리자의 주의로써 신탁부동산을 관리한 경우에는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 신탁부동산에 관하여 발생한 하자 및 그 하자를 원인으로 하여 위탁자 또는 수익자에게 발생한 손해 등에 관하여는 책임을 지지 아니한다.

제25조(신탁계산 및 수익교부) ① 신탁재산에 대한 계산기일은 매년 말일과 신탁종료시로 하고, 수탁자는 당해 계산기간의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 제출한다.

② 제1항의 수지계산에 있어서는 제7조의 신탁수익을 「수입」으로 하고, 제18조의 제비용을 「지출」로 하며, 「수입」에서 「지출」을 차감한 잔액을 순수익(또는 순손실)으로 한다.

③ 순손실이 발생하여 다음 계산기로 이월된 경우에는 다음 계산기 이후의 순수익에서 보전한다.

- ④ 순수익(전 계산기로부터 이월결손이 있는 경우 이를 보전한 후의 순수익)이 발생한 경우 순수익 중 신탁부동산에서 지출된 다음 각 호의 금액은 각 계산기의 익일에 신탁재산으로 편입한다.
1. 신탁부동산과 수탁자가 정한 필요한전자금합계액에 상당하는 차입금, 임대보증금의 합계액에서 당기 지출을 차감한 잔액(다만, 상환준비금에서 지출한 금액은 제외한다.)
 2. 당기에 있어서 신탁부동산에 대한 수선·보존·개량비용 등 자본적지출액(다만, 수선충당금에서 지출한 금액은 제외한다) 및 수탁자가 정한 필요한전자금 유보액
 3. 수선충당금 및 상환준비금으로서 당기 적립액
- ⑤ 신탁이익은 신탁종료시에 지급한다. 다만, 수탁자가 신탁이익의 발생이 확정적이고 신탁사업 이해관계자의 피해우려가 없다고 판단하는 경우에는 수익자의 신청에 의해 신탁종료 전에 지급할 수 있다.

제26조(신탁보수) ① 신탁업무에 따른 수탁자의 신탁보수는 신탁계약체결 당시 분양예정총액의 [%인 금 원정(₩)]으로 한다. 실제 분양예정금액의 변동이 있는 경우에도 위 신탁보수는 조정하지 아니한다. 다만 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 신탁사무처리에 현저한 변경이 있는 경우, 기타 상당한 사유가 발생한 경우에는 위탁자와 수탁자는 협의하여 신탁보수를 조정할 수 있다.

② 신탁보수는 신탁등기(또는 권리의무승계계약체결)후 [금 원정(₩)]을 지급하고, 잔여보수는 공사착수 후 기성금 지급시마다 균등하게 분할하여 수취한다.

③ 신탁보수는 신탁재산에서 지급받는 것으로 하되 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 위탁자가 부담한다.

④ 신탁계약기간 만료 후부터 신탁부동산 처분시까지 신탁재산을 관리하는 경우 위탁자는 수탁자와 관리내역 및 신탁보수 등 세부내역을 정하여 별도의 관리신탁계약을 체결하기로 하며 수탁자는 신탁재산에서 보수를 받을 수 있다.

⑤ 임대형 토지신탁을 함에 있어 신탁기간 만료 후 신탁부동산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.

제27조(선관주의 의무) 수탁자는 건물 건축공사, 신탁부동산의 분양·관리·운용, 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 처리한 경우에는 신탁사업 결과 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.

제28조(신탁관련 소송) ① 수탁자는 수익자의 요청에 의하여 이를 승낙한 경우를 제외하고는 신탁재산에 관한 소송행위를 할 의무를 지지 아니한다.

② 제1항에 불구하고 수탁자는 신탁계약 수행 또는 신탁재산보전을 위하여 소송을 할 필요가 있다고 판단하는 경우에는 제소 또는 응소할 수 있으며, 이 경우 소송비용은 제18조에 따라 처리한다.

③ 제1항은 신탁계약과 관련하여 당사자간에 소송이 제기되는 경우에는 적용되지 아니한다.

제29조(신탁계약의 해지) ① 신탁계약은 원칙적으로 해지(해제를 포함한다)할 수 없다.

② 제1항의 규정에 불구하고 위탁자는 부득이한 사유가 있는 경우 수탁자와 합의하여 신탁계약을 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자는 위탁자에 대하여 해지로 인하여 발생된 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 그 손해배상액은 제26조 제1항 기재 예정신탁보수의 100분의 [50]으로 한다.

③ 제1항의 규정에 불구하고 신탁목적은 달성할 수 없거나 신탁사무수행이 불가능 또는 현저

히 곤란한 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 수탁자는 신탁사무의 수행을 상당기간 중단하거나, 신탁계약을 해지할 수 있다.

1. 위탁자 또는 수익자가 신탁계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 신탁계약에 위반하여 사실상 사업수행이 어려운 경우(신탁등기 미이행, 인허가 불가, 소유권이외의 제권리 미말소, 명도의무 불이행, 기타 이에 준하는 의무위반 또는 불이행 등)
 2. 인허가 등으로 인한 사업계획의 변경이나 인허가 조건의 이행에 과다한 비용 소요 또는 추가적 비용부담요인의 발생으로 당초 예상사업수익의 현저한 감소가 예상되는 경우
 3. 신탁계약체결 후 경제여건의 현저한 변동이나 천재지변, 기타 부득이한 사유가 발생한 경우
 4. 사해신탁취소소송이 제기되고 그로 인하여 사업추진이 현저히 곤란한 경우
 5. 제38조에 따른 위탁자의 진술과 보장 내용이 거짓으로 판명되어 사업추진이 현저히 곤란한 경우
- ④ 제2항 또는 제3항에 의한 신탁사무의 중단 또는 계약의 해지로 인하여 수탁자, 수분양자(또는 임차인) 및 시공사 등 사업관련자가 입은 손해, 손실 및 비용은 신탁재산에서 우선 부담하고 신탁재산이 부족한 경우에는 위탁자 및 수익자가 부담한다.
- ⑤ 제4항과 관련하여 수탁자는 위탁자 및 수익자에 대하여 일체의 비용을 부담하지 아니한다. 다만, 신탁계약의 해지가 수탁자의 귀책사유에 의한 것일 때에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 수탁자의 귀책이 아닌 사유로 신탁계약이 해지되는 경우, 수탁자는 계약해지시까지 발생된 신탁보수에 대하여 제2항의 손해배상과는 별도로 이를 위탁자 및 수익자에게 청구할 수 있다.

제30조(신탁종료) 신탁계약은 다음 각호의 1의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료한 경우
4. 제29조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

제31조(신탁종료시의 처리) ① 신탁계약이 종료된 경우에는 수탁자는 신탁수지에 관한 최종계산에 관하여 수익자의 승인을 얻은 후 수익권증서와 상환으로 신탁재산을 다음 각호의 방법에 따라 교부한다.

1. 신탁부동산에 대하여 수탁자는 신탁등기의 말소 및 수익자에게 소유권 이전등기를 행한 후 현존하는 상태대로 수익자에게 교부한다. 단, 수익자의 요청이 있는 경우 이를 처분·관리 또는 담보신탁으로 전환할 수 있다.
2. 신탁부동산 이외의 신탁재산에 대하여는 미리 약정한 방법 또는 관련법규가 정하는 방법에 따라 금전으로 환가하여 교부한다. 다만, 수탁자가 상당하다고 인정하는 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 교부할 수 있다.
3. 차입금 및 임대보증금 등의 상환채무, 기타 채무에 대하여는 다음 각목과 같이 처리한다.
 - 가. 임대보증금 등의 상환채무는 임대계약서에 명시하거나 임차인의 동의를 얻어 수익자가 별도의 절차없이 면책적으로 승계하고 수탁자는 그 책임을 면한다.
 - 나. 수탁자는 신탁채무, 기타 신탁비용의 상환에 충당하기 위한 자금을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있으며, 이 유보금으로도 부족할 경우에는 수탁자는 그 부족금액을 수익자에게 예치할 것을 요청할 수 있고, 수익자는 위 요청에 따라야 한다. 그러나 수탁자는 채권자의 동의를 얻어 수익자에게 차입금 및 기타의 채무를 면책적으로 승계시키고 자기 책임을 면할 수 있다.

4. 수탁자는 신탁종료 후에 수탁자 명의로 부과고지가 예상되는 조세공과금, 소송비용에 상당하는 금액은 이에 대한 교부를 유보할 수 있다.
- ② 수탁자는 수익자에게 제1항의 최종계산에 관하여 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 그 승인여부의 답을 최고할 수 있다. 수탁자가 그 기간 내에 답을 받지 못한 때에는 수익자가 최종계산을 승인한 것으로 본다.
- ③ 신탁계약 종료사유가 발생하였으나 우선수익자에 대한 미변제금액이 있는 경우 수탁자는 우선수익자와 협의하여 신탁재산에 대한 근저당권설정 등 채권확보에 상당한 조치를 취한 후 신탁을 종료한다.

제32조(단수처리) 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁종료시 교부할 신탁재산의 계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

- 제33조(인감의 신고)** ① 위탁자와 수익자는 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.
- ② 수탁자가 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 상당한 주의를 기울여 제1항의 신고인감과 대조후 틀림없다고 인정하여 신탁재산을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 수탁자는 인장 도용, 위조, 기타 일체의 사정을 불문하고 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다. 다만 수탁자가 위탁자와 수익자의 인감이나 서명의 위조·변조 또는 도용 사실을 알았거나 통상의 주의를 다하였다면 알 수 있었을 때는 그러하지 아니하다.

제34조(통지사항) 위탁자와 수익자 또는 그 상속인은 다음 각호중 어느 하나의 경우 지체없이 그 사유를 서면으로 수탁자에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생한 손해에 대하여 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다. 다만, 이 경우에도 수탁자는 위탁자와 수익자에게 손해가 발생하지 않도록 선량한 관리자로서의 주의를 다하여야 한다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권증서 또는 신고된 인장의 상실
2. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 주소, 성명, 명칭, 조직, 행위능력의 변경 또는 사망
3. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 부도, 파산, 회생절차개시 신청, 주요 재산의 (가)압류 등
4. 대표자, 대리인 또는 수익자의 변경
5. 기타 신탁계약에 관하여 변경된 자료부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

제35조(계약의 변경) 수탁자는 위탁자 및 수익자의 동의를 얻어 신탁계약을 변경할 수 있다.

제36조(계약외 사항의 처리) ① 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자, 수탁자 및 수익자가 협의하여 처리한다.

- ② 신탁계약체결 전후에 수탁자가 위탁자 등과 체결한(하는) 사업약정서 등이 있을 경우, 당해 사업약정서 등은 이 계약의 보충적 효력을 갖는다.

제37조(사해신탁의 금지) ① 본건 신탁은 신탁법 제6조 및 제8조에 위반하는 신탁이어서는 아니되며 이로 인하여 신탁계약이 취소, 해지되거나 기타 신탁에 영향을 미칠 경우에는 위탁자 및 수익자가 책임을 진다.

② 제1항에 의하여 신탁이 취소, 해지된 경우에도 제29조 제2항을 준용한다.

제38조(진술과 보장) ① 위탁자는 신탁계약이 조세회피 내지 채권자를 해하는 것이 아님을 진술하고 보장한다.

② 위탁자는 신탁계약 체결시 수탁자에게 서면으로 고지한 사항 외에 신탁토지에 관한 제한사항(등기되지 아니한 사항 포함)이 없음을 진술하고 보장한다.

③ 위탁자는 신탁계약을 체결할 수 있는 권한 및 권리를 가지고 있고, 신탁계약을 체결하고 그 계약상의 의무를 이행함에 있어 필요한 법, 정관 기타 내부 규정에서 정한 내부 승인 절차를 모두 이행하였음을 진술하고 보장한다.

④ 신탁토지에 대하여 계속 중이거나 위탁자가 아는 한 개시될 우려가 있는 소송, 신청, 중재가 없음을 진술하고 보장한다.

제39조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에 관할법원은 민사소송법 규정에 의한다. 다만, 관할법원에 관하여 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제40조(특약 및 기타사항) ① 위탁자와 수탁자가 이 기본계약에서 정하지 아니한 사항을 별도로 특약으로 정한 경우에는 그 특약을 이 기본계약에 우선하여 적용한다.

② 이 계약 및 특약으로도 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자 등에게 미리 고지된 수탁자의 내규 및 위탁자와 수탁자가 별도 합의하는 바를 따른다.

이 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서를 신탁등기용을 더하여 날인하는 자의 수만큼 작성하고, 각 날인자들이 각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기용으로 사용한다.

년 월 일

(서명날인은 다음 페이지에)

위 탁 자

주 소 :

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

전화번호 :

수 탁 자

주 소 : 서울시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 14층

상 호 : 주식회사 코람코자산신탁 대표이사 (인)

법인등록번호 : 110111-2359837

전화번호 :

신탁원본 및 신탁수익 수익자(위탁자가 수익자가 아닌 경우)

본인은 이 신탁의 수익자로 지정됨에 동의하고, 본 계약서 내용을 충분히 인식하면서 수익자로서의 권리의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

주 소 :

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

전화번호 :

[별지 1]

신탁토지의 표시

[별지 2]

신탁건물의 건축개요

1. 위 치 :

2. 건축개요

가. 구 조 :

나. 용 도 :

다. 층 수 :

라. 규 모

1) 건축면적 :

2) 연 면 적 :

※ 위 개요계획은 실제 인허가 과정에서 다소 변동될 수 있음.